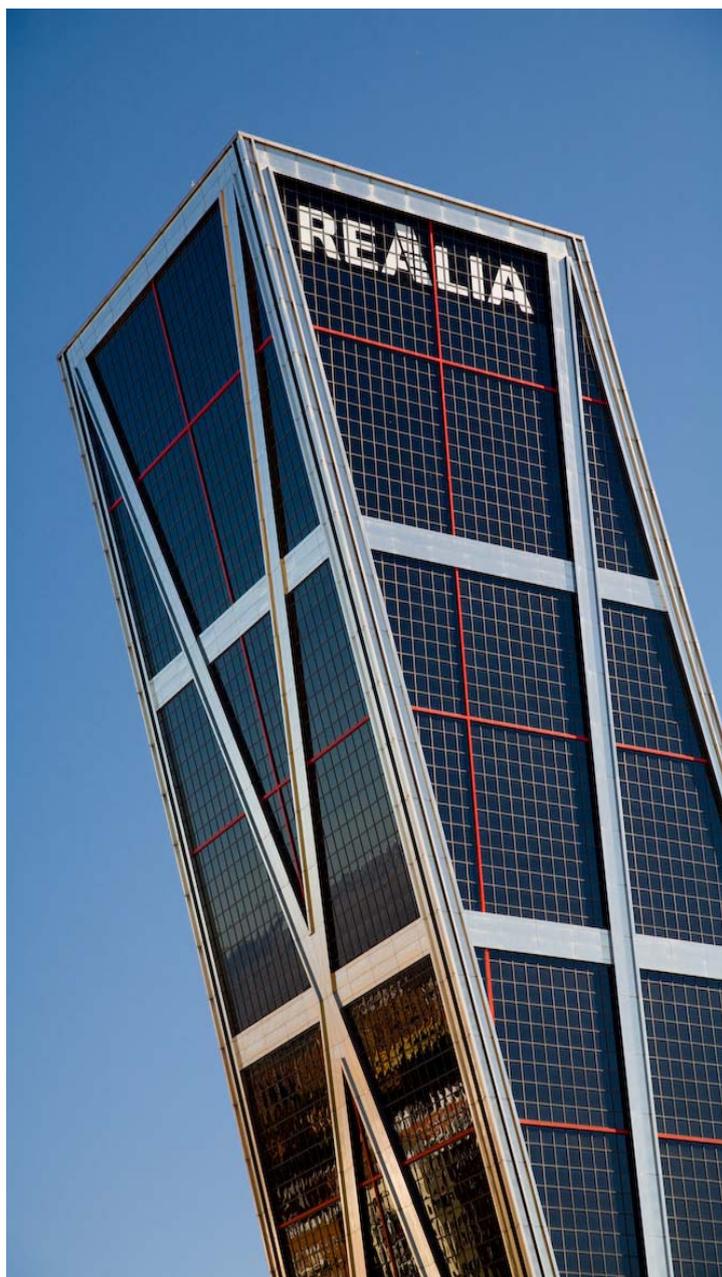


# REALIA



**RESULTADOS ENERO - SEPTIEMBRE 2012**

*7 de Noviembre de 2012*

### Datos principales Enero – Septiembre 2012

#### RESULTADOS

- Los **ingresos de alquileres aumentan un 0,7% en términos homogéneos** gracias a la buena evolución del mercado de oficinas de París.
- El **50% de los ingresos de alquiler** provienen de de la filial francesa **Siic de Paris**.
- La **tasa de ocupación del portfolio (90,4%) mejora** respecto a Junio 2012 (89,5%).
- El **esfuerzo de reducción de costes** continúa disminuyendo los gastos generales (-6,4%).
- El **Resultado Neto** atribuido de Enero a Septiembre 2012 se ha situado en **-14,4 millones de euros**.

#### SITUACIÓN FINANCIERA

- Realia **continúa avanzando en las negociaciones** con varias entidades financieras con el fin de alcanzar un **acuerdo para renegociar la deuda con vencimiento en Diciembre 2012** correspondiente a la actividad de **promoción residencial**, optimizando así la estructura financiera de la compañía.

#### CARTERA DE PROYECTOS

- El **centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela** ha alcanzado un nivel de **pre-alquiler del 97%** (de sus 50.344 m2 de SBA) con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA.
- El centro **será inaugurado el próximo 15 de noviembre**.



#### ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL

- Realia cuenta con una cartera de 1.021 viviendas (244 en curso y 777 terminadas) de las cuales 65 están vendidas pendientes de entregar y 956 a la venta (339 en Madrid y zona centro, 255 en Andalucía, 164 en Levante, 126 en Cataluña, 40 en Polonia, 22 en Portugal y 10 en Canarias).

**Resumen Datos Financieros (30 de Septiembre 2012)**

(€mm)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>155,4</b>	<b>227,6</b>	<b>-31,7</b>
Ingresos por alquileres	130,7	133,1	-1,8
<b>EBITDA Total</b>	<b>93,8</b>	<b>140,0</b>	<b>-33,0</b>
<b>Resultado Neto atribuible</b>	<b>-14,4</b>	<b>7,4</b>	<b>-295,4</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.169</b>	<b>2.153</b>	<b>0,7</b>
<b>Nº Acciones (millones)</b>	<b>277,4</b>	<b>277,4</b>	
<b>Beneficio por acción (€)</b>	<b>-0,05</b>	<b>0,03</b>	

**Resumen Datos Operativos (30 de Septiembre 2012)**

	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
<b>Area de Patrimonio</b>			
<b>Superficie Total (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></b>	<b>604.359</b>	<b>604.873</b>	<b>-0,1</b>
En Explotación	553.953	544.306	1,8
En Curso <sup>1</sup>	50.406	60.567	-16,8
<b>Ocupación (%)</b>	<b>90,4</b>	<b>93,3</b>	
<b>Area de Promociones</b>			
<b>Preventas del Periodo</b>			
Millones €	17,1	25,3	-32,4
Unidades	85	146	-41,8
<b>Stock Preventas (millones €)</b>	<b>13,6</b>	<b>21,4</b>	<b>-36,4</b>
<b>Reserva de Suelo consolidada (mill. m<sup>2</sup>)<sup>2</sup></b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,7</b>
<b>Nº Empleados</b>	<b>146</b>	<b>164</b>	<b>-11,0</b>

<sup>1</sup> Se ha decidido no incluir varios proyectos hasta que se concrete su desarrollo. As Cancelas consolidado al 50%.

<sup>2</sup> Incluye anticipos y suelos de promociones en curso actualmente sin actividad.

**Cuenta de Resultados Consolidada**

(€mm)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
<b>Ingresos Totales</b>	<b>155,4</b>	<b>227,6</b>	<b>-31,7</b>
Alquileres	130,7	133,1	-1,8
Venta de Patrimonio (Resultado)	3,7	44,0	-91,6
Promociones	11,1	43,1	-74,2
Suelo	3,8	5,1	-25,5
Otros	6,3	2,2	186,4
<b>Margen Bruto</b>	<b>107,5</b>	<b>154,7</b>	<b>-30,5</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>69,2</i>	<i>67,9</i>	
Alquileres	99,7	102,7	-2,9
Venta de Patrimonio	3,7	44,0	-91,6
Promociones	1,2	7,7	-84,4
Suelo	3,0	0,5	538,3
Otros	-0,1	-0,2	-66,7
Gastos Generales	-13,7	-14,7	-6,4
<b>EBITDA</b>	<b>93,8</b>	<b>140,0</b>	<b>-33,0</b>
Amortizaciones	-27,2	-27,1	-0,2
Provisiones	-8,0	-0,9	788,9
<b>EBIT</b>	<b>58,6</b>	<b>112,0</b>	<b>-47,7</b>
<i>Margen (%)</i>	<i>37,7</i>	<i>49,2</i>	
Resultado Financiero Neto	-60,0	-76,0	-21,0
Otros Resultados	-1,5	-3,0	-50,7
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>-2,9</b>	<b>32,9</b>	<b>-108,8</b>
Impuestos	7,2	8,9	-19,3
<b>Beneficio después de Impuestos</b>	<b>4,3</b>	<b>41,9</b>	<b>-89,7</b>
Minoritarios	18,8	34,5	-45,6
<b>Resultado Neto Atribuible</b>	<b>-14,4</b>	<b>7,4</b>	<b>-295,4</b>

- La actividad patrimonial del Grupo continúan dando estabilidad y solidez a la cuenta de resultados, aportando más del 86% de los ingresos y más del 96% del margen bruto de la compañía.
- El 50% de los ingresos de alquiler provienen de la filial francesa Siic de Paris.
- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- La partida de otros ingresos, recoge 2,7 millones de euros de una reclamación judicial favorable a Realia.
- Realia continúa realizando un importante esfuerzo de reducción de costes (-6,4%).
- El resultado financiero Neto recoge el resultado de la venta de una participación financiera por un importe de 9 millones de euros.
- El Resultado Neto atribuido de Enero a Septiembre 2012 se ha situado en -14,4 millones de euros vs. 7,4 millones de euros en el mismo periodo de 2011. La diferencia se debe fundamentalmente a las menores plusvalías por la venta de activos patrimoniales.

**BALANCE CONSOLIDADO**

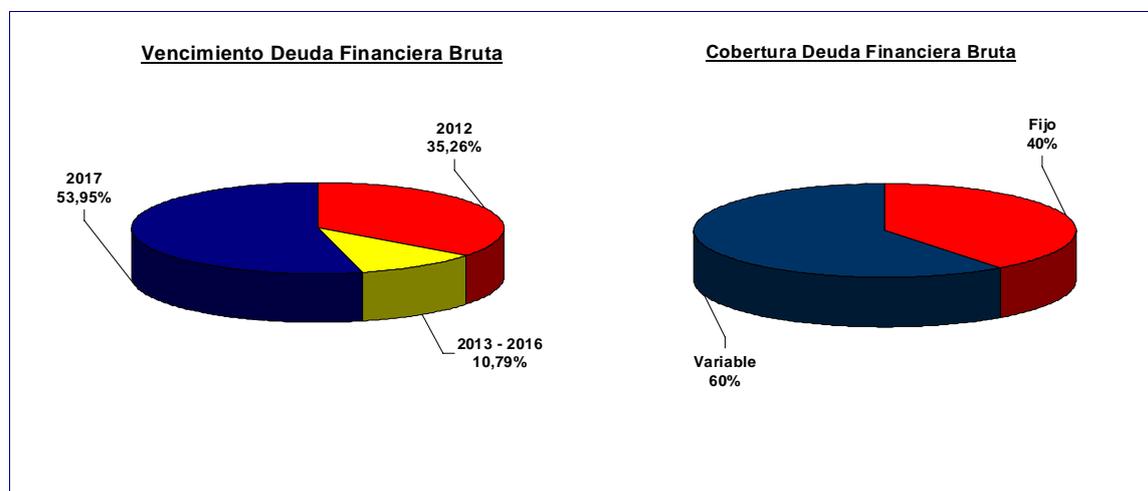
(€mm)	9M 2012	2011		9M 2012	2011
Inmovilizado material	9	9	Patrimonio Neto Atribuido	455	462
Inversiones inmobiliarias	2.327	2.319	Minoritarios	529	525
Inversiones en empresas asociadas	92	94	Deuda con entidades de crédito	2.328	2.260
Existencias	844	882	Acreedores y cuentas a pagar	61	64
Deudores y cuentas a cobrar	56	61	Otros pasivos	276	304
Tesorería y equivalentes	159	85			
Otros activos	162	165			
<b>Total Activo</b>	<b>3.649</b>	<b>3.615</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>3.649</b>	<b>3.615</b>

Los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado

**SITUACIÓN FINANCIERA**

ESTRUCTURA DEUDA	9M 2012	9M 2011
Sindicados	2.138,9	2.076,4
Créditos	45,8	38,5
Préstamos hipotecarios	105,8	126,9
Préstamos	37,3	13,2
<b>Total Deuda Financiera Bruta</b>	<b>2.327,7</b>	<b>2.255,0</b>
Tesorería	73,1	47,9
Equivalentes de Tesorería	85,4	54,0
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>2.169,2</b>	<b>2.153,2</b>

- Realia cuenta con Tesorería y equivalentes por un total de 158,5 millones de euros.
- Realia espera alcanzar un acuerdo con varias entidades respecto a la deuda con vencimiento en Diciembre 2012 correspondiente a la actividad de promoción residencial.



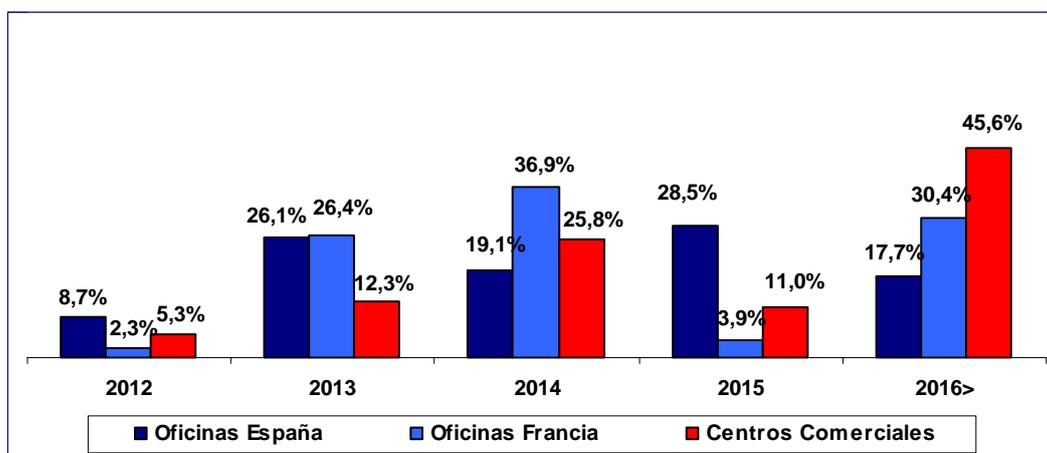
**AREA DE PATRIMONIO**
**Alquileres (incluye gastos repercutidos)**

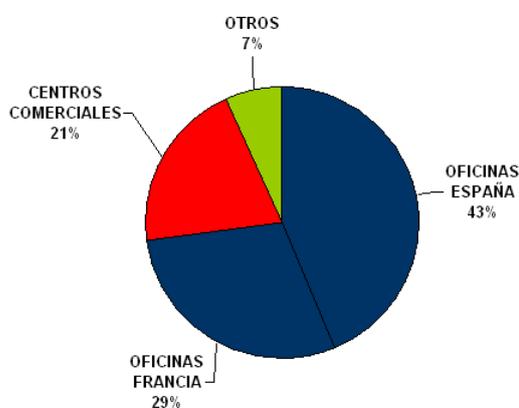
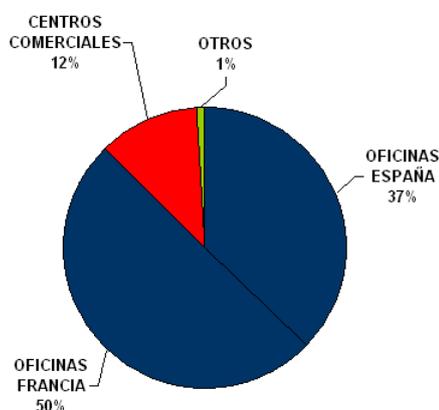
(€mm)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)	Like for Like (%)	Ocupación (%)
<b>Oficinas</b>	<b>114,8</b>	<b>113,7</b>	<b>0,9</b>	<b>2,1</b>	<b>90,0</b>
España	50,3	49,2	2,1	1,1	88,5
Francia	64,5	64,5	0,0	2,9	91,3
<b>Centros Comerciales</b>	<b>14,9</b>	<b>18,0</b>	<b>-16,9</b>	<b>-8,9</b>	<b>86,9</b>
<b>Otros</b>	<b>1,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-33,3</b>	<b>3,3</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>130,7</b>	<b>133,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,7</b>	<b>90,4</b>
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>99,7</b>	<b>102,7</b>			
<b>Margen (%)</b>	<b>76,3</b>	<b>77,1</b>			

- Los ingresos de alquileres aumentan un 0,7% en términos homogéneos, lo que confirma la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia.
- Destaca el incremento del 2,9% en términos homogéneos en Francia gracias a la buena evolución del índice de referencia con el que se actualizan los contratos en Francia.
- Respecto al incremento del 1,1% en España, hay que destacar el ingreso extraordinario de 1,5 millones de euros por la indemnización recibida de un inquilino por vencimiento anticipado del contrato de alquiler.
- El descenso en los ingresos de alquileres del área de Centros Comerciales -16,9% se debe fundamentalmente a la venta en Junio de 2011 del área comercial de La Vaguada.

**Vencimientos contratos sobre rentas anualizadas**

(teniendo en cuenta las opciones de resoluciones anticipadas)



**DISTRIBUCION SBA (M<sup>2</sup>) POR USO**

**RENTAS ANUALIZADAS JUNIO 2012**

**Proyectos en curso**

- En el periodo 2012-2013 está previsto acometer las siguientes inversiones que aportarán mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres:

Activos en Curso	Localización	Superficie Bruta Alquilable	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
As Cancelas <sup>1</sup>	Santiago	25.172	106,0	94,7	6,4	6,0%	2.012
<b>Total Centros Comerciales</b>		<b>25.172</b>	<b>106,0</b>	<b>94,7</b>	<b>6,4</b>		
163 Malesherbes <sup>2</sup>	Paris	1.294	6,7	0,5	0,9	5,6%	2.013
73 Rue d'Anjou <sup>2</sup>	Paris	1.147	0,7	0,0	0,5	5,7%	2.013
Les Miroirs <sup>2</sup>	Paris	22.793	41,0	11,4	9,7	5,8%	2.013
<b>Total Oficinas</b>		<b>25.234</b>	<b>48,4</b>	<b>11,9</b>	<b>11,1</b>		
<b>Total en Curso</b>		<b>50.406</b>	<b>154,4</b>	<b>106,6</b>	<b>17,5</b>		

<sup>1</sup> Sólo incluye el % de Realia (50% del Centro Comercial + el suelo comercial).

<sup>2</sup> En rehabilitación.

- El centro comercial As Cancelas en Santiago de Compostela con una superficie bruta alquilable de 50.344 m<sup>2</sup> ha alcanzado un nivel de pre-alquiler del 97% con inquilinos como Carrefour, Primark, Inditex, H&M y CINESA, y está prevista su apertura el 15 de Noviembre.
- Realia, a través de su filial francesa Siic de Paris, continúa incrementando sus inversiones en Paris con el fin de renovar y modernizar progresivamente el portfolio de oficinas.

**AREA DE PROMOCIONES Y SUELO**

(€mm)	9M 2012	9M 2011	Var. (%)
<b>Ingresos</b>			
Promociones	11,1	43,1	-74,2
Suelo	3,8	5,1	-25,5
<b>Total Ingresos</b>	<b>14,9</b>	<b>48,2</b>	<b>-69,2</b>
<b>Margen Bruto</b>			
Promociones	1,2	7,7	-84,4
Suelo	3,0	0,5	538,3
<b>Total Margen Bruto</b>	<b>4,2</b>	<b>8,2</b>	<b>-48,8</b>
<b>Margen Promociones (%)</b>	<b>10,9</b>	<b>17,9</b>	
<b>Margen Suelo (%)</b>	<b>78,7</b>	<b>9,2</b>	

- Los ingresos del área de promociones continúan afectados por la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- Entre Enero y Septiembre de 2012 se han entregado 63 viviendas por un importe de 11,1 millones de euros:

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Levante	19	3,7
Polonia	12	1,6
Cataluña	12	2,2
Madrid / Centro	11	2,1
Andalucía	7	1,1
Canarias	1	0,1
Portugal	1	0,3
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>11,1</b>

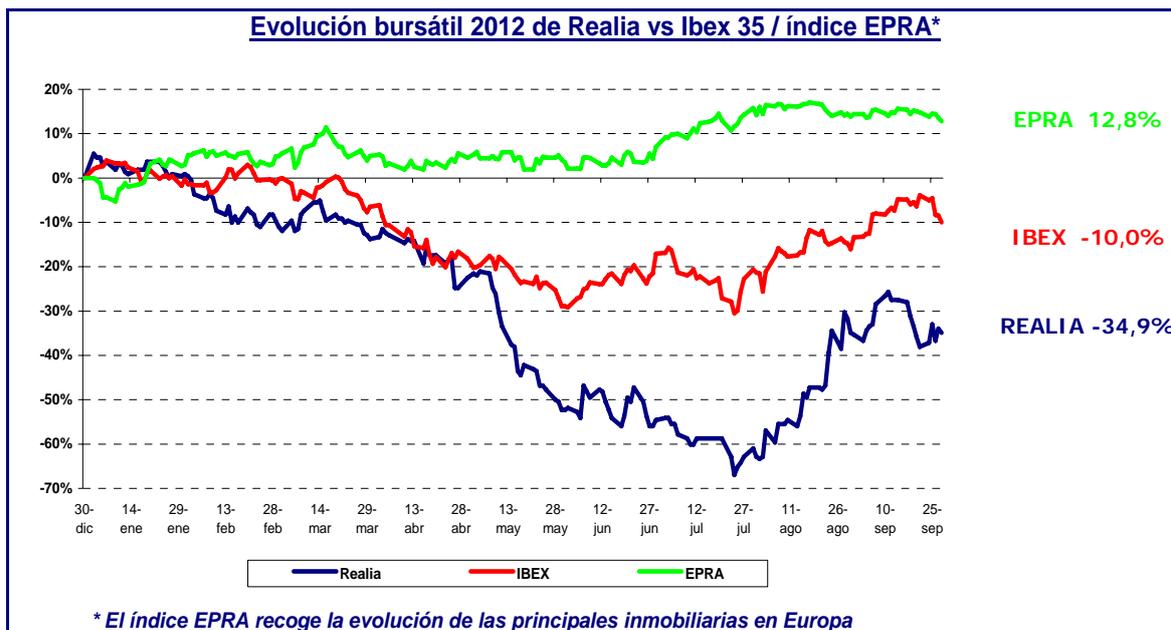
- Entre Enero y Septiembre de 2012 se han vendido 85 viviendas por un importe de 17,1 millones de euros:

Evolución cartera de pre-ventas	9M 2012	9M 2011
<b>(+) Pre-ventas</b>		
Número de unidades	85	146
MM €	17,1	25,3
<b>(-) Entregas</b>		
Número de unidades	63	220
MM €	11,1	43,1
<b>Cartera final del periodo</b>		
Número de unidades	65	111
MM €	13,6	21,4

- Realia cuenta con una cartera de 1.021 viviendas (244 en curso y 777 terminadas) de las cuales 65 están vendidas pendientes de entregar y 956 a la venta (339 en Madrid y zona centro, 255 en Andalucía, 164 en Levante, 126 en Cataluña, 40 en Polonia, 22 en Portugal y 10 en Canarias).

**DATOS BURSATILES**

- Las acciones de Realia han cerrado el tercer trimestre de 2012 en 0,71 euros, con una bajada del -34,9% respecto al precio de cierre del ejercicio 2011. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han registrado un comportamiento en el mismo periodo del -10,0% y 12,8%, respectivamente.



	<b>9M 2012</b>
Cotización al cierre (€/ acción)	0,71
Capitalización bursátil al cierre (€)	196.937.189
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	1,19
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	0,35
Efectivo medio diario negociado (€)	70.141
Volumen medio diario de contratación (acciones)	91.201

**Información de contacto**

Tel: 91 210 10 28

E-mail: [inversores@realia.es](mailto:inversores@realia.es) / [accionistas@realia.es](mailto:accionistas@realia.es)

**AVISO LEGAL**

Este documento ha sido elaborado por Realia, S.A. (la "Compañía"), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes al tercer trimestre del ejercicio 2012.

La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.